Expediente :
Especialista:
Escrito N° : 01 Cuaderno : Principal
Sumilla : Demanda de Otorgamiento de Escritura Pública.

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.-

PEDRO PABLO ARAUJO AQUINO, identificado con DNI XXXXXXXXXX, con dirección domiciliaria en el XXXXXXXXXXXXX, Distrito de Sabandía, Provincia y Región de Arequipa, señalando domicilio procesal en XXXXXXX con Casilla Electrónica XXXX, con correo electrónico XXXXXX@gmail,com, celular de contacto XXXXXXXX en los seguidos, a usted respetuosamente digo

I. DEMANDADOS.-

La presente demanda va dirigida en contra de las siguientes personas:

- Elizabeth Doris VARGAS FARFAN domiciliada en la XXXXXXXXXXXXXX del distrito de Mollebaya, Provincia y Región de Arequipa.
- Bertha Isabel VARGAS FARFAN domiciliada en el XXXXXXXXXXXXXX del distrito de Miraflores, Provincia y Región de Arequipa.
- Enog Francisco VARGAS FARFAN domiciliada en la XXXXXXXXXXXXXX del distrito de Cerro Colorado, Provincia y Región de Arequipa.
- Isaac Moisés VARGAS FARFAN domiciliado en la XXXXXXXXXXXXXX del distrito de José Luís Bustamante y Rivero, Provincia y Región de Arequipa.

II. PETITORIO.-

Interpongo demanda de otorgamiento de escritura pública a fin de que se ordene a los demandados cumplan con su obligación de otorgar la ESCRITURA PÚBLICA de aclaración de la compra venta realizada mediante Escritura Pública N° 5826 ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcón de fecha veinticuatro de julio del año dos mil seis, de los derechos que les correspondían sobre el bien inmueble ubicado en el

Pueblo Tradicional Buena Vista Manzana 26, Lote 06, distrito de Sabandía, Provincia y Región de Arequipa inscrita en la Ficha Registral N° 20916 en favor de mi persona y de mi cónyuge, más los costos y costas del proceso.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO.-

1. Con fecha 24 de Julio del 2006, el recurrente junto con mi cónyuge, Albina Quispe Flores de Cosí, adquirimos mediante Escritura Pública de Compra Venta N° 5826 ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcón la totalidad de los derechos que los demandados que tenían sobre el inmueble en el Pueblo Tradicional Buena Vista Manzana 26, Lote 06, distrito de Sabandía, Provincia y Región de Arequipa inscrita en la Ficha Registral N° 20916, conforme se aprecia del documento que a la presente se adjunta, sin embargo; por desconocimiento de mi persona y de mi cónyuge no pudimos en su momento inscribirlo al Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
2. En la actualidad estoy siguiendo un proceso de usurpación en contra de una de las demandadas Elizabeth Doris VARGAS FARFAN quien con conocimiento de los demás demandados, de forma violenta ingresó con otras personas al inmueble descrito en el petitorio y el cual poseo por más de 15 años, alegando a nombre propio y de sus hermanos que son copropietarios y pretenden desconocer la Escritura Pública de Compra Venta N° 5826 hecha ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcón.
3. Para poder proteger mis derechos que legalmente adquirí, es que mi persona con fecha 08 de Abril del presente año, mediante Título N° 2021- 896040 solicite la inscripción de compra venta al Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), y como respuesta me lo observaron y además me solicitan que subsane dichas observaciones mediante una Escritura Pública aclaratoria respecto a la venta.
4. En efecto, de las revisión de las observaciones hechas se tiene las siguientes:
   - Observan que no interviene Ruth Juana VARGAS FARFAN quien también es copropietaria del inmueble materia de venta. Al respecto debo señalar que mi persona solo compró los derechos de los demandados, dejando para más adelante una futura venta de derechos de la señora Ruth Juana ya que en ese tiempo era menor de edad, por ese motivo es que no participa de la transferencia, ni se le podía obligar ya que es su libre voluntad de hacerlo o no.
   - Observan que interviene la señora Martha Mercado Gutiérrez quien firma por Sebastiana Bombilla Sullca quien no tiene derechos sobre el predio. Al respecto, debo señalar que la mencionada señora no posee derecho alguno sobre el bien materia de transferencia,

solamente actuó por libre voluntad y como testigo, ya que ella conocía a los demandados desde que eran menores de edad y los reconocía como dueños de derechos inscritos en el bien que posteriormente adquirí sus derechos.

- Observan que en la Escritura Pública se indica que los vendedores son propietarios del 50% del inmueble; sin embargo de la partida registral no aparece inscrito la determinación del porcentaje de participación que corresponde a cada copropietario. Al respecto, se debe tener en cuenta que de la revisión de la Escritura Pública de Compra Venta N° 5826 ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcón en su cláusula primera efectivamente señala que "los vendedores son propietarios del 50% (...)", y en la cláusula segunda señala que por el presente contrato los vendedores se obligan a transferir el 50% de la propiedad del bien descrito en la cláusula primera en favor de los compradores. (...)", en efecto si bien es cierto y de la revisión de la partida registral se tiene que los demandados son propietarios de derechos y que estos no dan exactamente el 50%, sin embargo, *esta* claro que con dicho documento de compra venta estos mismos transfieren la totalidad de sus derechos a favor de mi persona y de mi cónyuge.

5. En ese sentido, y teniendo en cuenta la situación con los demandados es que a mi persona se me hace imposible hacer un nuevo documento aclaratorio en la Notaría y que voluntariamente se acerquen los demandados y actúen de buena fe reconociendo la venta realizada a mi favor y de mi cónyuge.
6. Por lo que con los documentos que se adjunta al presente se prueba que existe un contrato falto de formalidad requerida para su respectivo registro en SUNARP por lo que por medio de la presente se requiere no dejar desprotegido mi seguridad jurídica que brinda REGISTROS PUBLICOS.
7. Que, estando a lo antes precisado, es que la presente demanda de Otorgamiento de Escritura Pública debe de ser declarada FUNDADA y otorgarse la misma a favor del recurrente y de mi cónyuge.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Amparo mi pretensión en el siguiente cuerpo legal.

1. El Artículo 1412° del Código Sustantivo, el mismo que establece que si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. **Situación que hasta ahora no se ha llegado a finiquitar.**

2. El Artículo 1549° del Código Civil establece que “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.” Ambas normas establecen el derecho del comprador de requerir al vendedor se cumpla con una formalidad convenida.

3. El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías (Cas. N° 2069-2001- Arequipa, 03/07/2002).

4. En los procesos sobre otorgamiento de escritura no procede el abandono, pues, la finalidad de esta institución es sancionar la inactividad del litigante impidiéndole reiniciar el proceso en el plazo que estipula la Ley y en caso de reincidencia la extinción del derecho pretendido. El abandono resulta inaplicable para la formalización de la transferencia, pues constituye el ejercicio que confiere el derecho de propiedad (Exp. N° 1238-2002, 1.a Sala Civil de Lima, 21/01/2003).

V. MONTO DEL PETITORIO.-

Es inapreciable en dinero por la naturaleza de la pretensión.

VI. VIA PROCIDEMENTAL.-

La presente se tramitará conforme a las normas del proceso sumarísimo según lo dispuesto en el Artículo 1412 del Código Civil.

VII. MEDIOS PROBATORIOS.-

1. Escritura Pública de Compra Venta N° 5826 ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcón donde el recurrente y su cónyuge adquieren la totalidad de los derechos que los demandados que tenían sobre el inmueble en el Pueblo Tradicional Buena Vista Manzana 26, Lote 06, distrito de Sabandía, Provincia y Región de Arequipa inscrita en la Ficha Registral N° 20916.

2. Esquela de Observación del Título N° 2021-896040 donde el recurrente solicitó la inscripción de compra venta al Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), probando así que requiero el otorgamiento de la escritura pública de aclaración ya que es una formalidad requerida para su respectivo registró en SUNARP.

3. Ficha Registral N° 20916 del bien inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Buena Vista Manzana 26, Lote 06, distrito de Sabandía,

Provincia y Región de Arequipa, en donde se encuentra inscrito los derechos de los demandados y del recurrente.

4. acta de Denuncia Verbal N° 06 de fecha 30 de marzo del presente año emitido por la Comisaria PNP Sabandla, en donde se denuncia a una de las demandadas Elizabeth Doris VARGAS FARFAN quien con conocimiento de los demás demandados, de forma violenta ingresó con otras personas al inmueble descrito en el petitorio y el cual poseo por más de 15 años.

VIII. ANEXOS.

1-A Copia de DNI del recurrente.

1-B Escritura Pública de Compra Venta N° 5826 ante Notario Público Gorky Oviedo Alarcón.

1-C Esquela de Observación del Titulo N° 2021-896040.

1-D Ficha Registral N° 20916.

1-E Acta de Denuncia Verbal N° 06 emitido por la Comisaria PNP Sabandía.

POR LO EXPUESTO:

A usted pido se sirva tramitar la demanda conforme a ley

Arequipa,